



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

Siedlce, dnia 10 lipca 2026 r.

WSTS.600.63.2026.DS

Prezydent Miasta Siedlce
(wystano PURDE)

Nawiązując do powiadomienia znak: PB. 6721.1.42.2026 z dnia 1 lipca 2026 r. (data doręczenia do organu 2 lipca 2026 r.) o możliwości przedstawienia opinii, zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754), dotyczącego modyfikacji wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdných, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce 146401_1, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie przedstawia poniżej swoje stanowisko. Ustawodawca w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) określił zamknięty katalog form ochrony przyrody. Zgodnie z powyższą regulacją ochrona przyrody realizowana jest w formie ochrony obszarowej, obiektowej oraz w formie ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów obowiązującej niezależnie od miejsc ich bytowania.

Teren wskazany we wniosku znajduje się poza obszarowymi i obiektowymi formami ochrony przyrody. Na wskazanym terenie mogą znajdować się rośliny, zwierzęta lub grzyby objęte ochroną gatunkową na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną. W stosunku do dziko występujących gatunków roślin, grzybów, zwierząt objętych ochroną gatunkową ustawodawca określił w art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody katalog zakazów. Może zatem nastąpić sytuacja, że przeprowadzenie planowanych czynności będzie mogło być zrealizowane dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych. Ustawodawca w art. 56 ustawy określił, na jakich zasadach mogą mieć miejsce odstępstwa od generalnej reguły, jaką jest ochrona prawna ww. formy ochrony przyrody. Zgodnie z art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody, *Kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową – podlega karze aresztu lub grzywny. W przypadku podejrzenia naruszenia obowiązujących przepisów należy zawiadomić organy ścigania o podejrzeniu popełnienia wykroczenia.*

**Z up. Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Warszawie**

Dorota Starczewska
**Naczelnik Wydziału Spraw
Terenowych w Siedlcach**
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

1. aa



Warszawa, 13-07-2026 r.

**MAZOWIECKI KOMENDANT WOJEWÓDZKI
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ**

WPZ.0761.44.2026.1

**Prezydent Miasta Siedlce
za pośrednictwem platformy:
e-Doręczenia**

*Dot.: wydania opinii w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony
przeciwpożarowej.*

W odpowiedzi na pismo znak PB. 6721.16.9.2026 z dnia 1 lipca 2026 r. (data wpływu 2 lipca 2026 r.), w sprawie wydania opinii w trybie art. 7 ust. 12 pkt 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycjach towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 ze zm.), w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, dla inwestycji mieszkaniowej polegającej na „budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdných, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce 146401_1” – po przeanalizowaniu przedmiotowej sprawy,

**opiniuję pozytywnie dokumentację
w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.**

Przedmiotowy wniosek, przesłany do tut. Komendy przy ww. piśmie, zawiera opis warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.), pozwalających dokonać stosownej oceny w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, dotyczącymi w szczególności zapewnienia dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru i w tym zakresie nie stwierdzono uwag.

Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym w całości lub w części, w zależności od rodzaju rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano – instalacyjnego i od zakresu ich występowania w obiekcie budowlanym. Zakres wymaganych danych dot. warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego zawarto w § 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz

projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 1563).

W przypadku obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, szczegółowe wymagania w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej, będące podstawą uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń, powinny zostać rozstrzygnięte w toku wzajemnej współpracy projektanta z ww. rzeczoznawcą, w trakcie sporządzania przez projektanta projektu budowlanego.

Jednocześnie wskazuje się, iż teren objęty zakresem ww. wniosku nie znajduje się w zasięgu oddziaływania reprezentatywnych zdarzeń awaryjnych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

Niniejsza opinia nie stanowi oceny zgodności projektu budowlanego z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Mazowiecki Komendant Wojewódzki
Państwowej Straży Pożarnej
z up. st. bryg. mgr inż. Maciej Bieńczyk
Zastępca Komendanta
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Aa.

Pismo zostało wydane w formie elektronicznej.

3

ZARZĄD
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

Warszawa, dnia 15.07.2026 r.

OTS-UO-401.16.2026.EP

Pan
Tomasz Hapunowicz
Prezydent Miasta Siedlce
AE:PL-16545-68366-WRDVD-19

W odpowiedzi na pismo znak: PB.6721.16.9.2026 z dnia 1 lipca 2026 r., uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.), Zarząd Województwa Mazowieckiego **opiniuje pozytywnie** w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym stanowi art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, materiały do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdnym, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 w obrębie 185 w Siedlcach.

z up. Zarządu Województwa
Zastępca Dyrektora Mazowieckiego Biura
Planowania Regionalnego w Warszawie
dr Michał Czaykowski

Elektronicznie podpisany przez MICHAŁ CZAYKOWSKI
Data: 2026.07.15 12:05:43 +02'00'



2026-55589

DE-DSW-DUW-WFW.7070.491.2026.2

Warszawa, 8 lipca 2026r.

URZĄD GMINY SIEDLCE
UL. AŚLANOWICZA 10
08-110 SIEDLCE

Dotyczy: opinii do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ) dla działkach o numerach ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185; miasto Siedlce.

W odpowiedzi na pismo znak: PB.6721.16.9.2026, które wpłynęło do PSE S.A. w dniu 03.07.2026 r., informujemy, że z uwagi na nie występowanie linii NN będących własnością PSE S.A. na terenie wskazanej w piśmie działki **nie zgłaszamy uwag** do projektu decyzji o wydaniu WZ dla przedmiotowej inwestycji.

Wszelką korespondencję w niniejszej sprawie należy przekazywać:

- w formie papierowej – na adres: PSE S.A., Departament Eksploatacji w Warszawie, Al. Jerozolimskie 132, 02-305 Warszawa lub
- w formie elektronicznej - na adres e-mail: kancelaria@pse.pl, ePUAP: /PSE_SA/SkrytkaESP, e-Doręczenia: AE:PL-43899-49816-SADFB-24

Kontakt telefoniczny pod nr (22) 690-96-01. Sprawę ze strony PSE S.A. prowadzi Pan Tadeusz Kamiński.

Niniejsze pismo zostało podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Z poważaniem
Z upoważnienia Zarządu PSE S.A.
Pełnomocnik Substytucyjny

Dorota
Lasocka

Elektronicznie podpisany
przez Dorota Lasocka
Data: 2026.07.08 15:15:45
+02'00'

Kopię otrzymują:

1. PSE S.A., Departament Eksploatacji,
2. PSE S.A., Centralna Jednostka Inwestycyjna,
3. PSE S.A., Departament Rozwoju Systemu,
4. PSE S.A., Wydział Eksploatacji Sieci Warszawa.
5. a/a.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna,

05-520 Konstancin Jeziorna, Warszawska 165

Adres do korespondencji: PSE S.A. Departament Eksploatacji w Warszawie, 02-305 Warszawa, Aleje Jerozolimskie 132

Sekretariat: tel. +48 22 690 96 01 fax +48 22 690 96 06, www.pse.pl mail: sekretariat.centrum@pse.pl

NIP 526-27-48-966, REGON 015668195, Nr KRS 0000197596

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego,

Wysokość kapitału zakładowego: 9.605.473.000,00, kapitał zakładowy w całości wpłacony

Numer rachunku bankowego:

56124059181111000049137468

Siedlce, 15.07.2026r

PB.6721.16.9.2026

Prezydent Miasta Siedlce

Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Na podstawie art. 7 ust.12 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 7 sierpnia 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024r poz. 195) dotyczące inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody, osobowe, ciągów pieszo-jezdnych, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna 146401_1 Miasto Siedlce. Informujemy, że na terenie w/w działek znajduje się inna budowla techniczna – studnia głębinowa oraz sieci gazowa i ciepłownicza będące w kolizji z planowaną inwestycją. Z wniosku inwestora wynika, że ww. uzbrojenie terenu zostanie rozebrane lub usunięte.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Wojciech Piesio
Naczelnik Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
/pismo podpisane elektronicznie/

Opracowała:
Anna Soszyńska
Inspektor Referatu Geodezji



Siedlce, 16 lipca 2026 r.

DS.5151.673.2026.MS

POSTANOWIENIE Nr 819/WN/2026

Na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 3 ustawy z dnia 7 sierpnia 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz.1754), art. 105 § 1 w związku z art. 126 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 7, art. 91 ust. 4, art. 89 pkt. 2, art. 92 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292) działając z upoważnienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Siedlce, Skwer Niepodległości 2, 08-110 Siedlce, Nr PB.6721.16.7.2026 z dnia z dnia 01-07-2026 r. w sprawie uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdných, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce 146401_1, po zapoznaniu się z przedłożonymi dokumentami

POSTANAWIAM

umorzyć postępowanie w przedmiocie uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdných, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce 146401_1.

UZASADNIENIE:

Prezydent Miasta Siedlce wnioskiem Nr PB.6721.16.7.2026 z dnia z dnia 01-07-2026 r. wystąpił na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 3 ustawy z dnia 7 sierpnia 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przedmiocie uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdných, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce 146401_1. Zgodnie z art. 7 ust. 14 pkt. 3 w/w ustawy, prezydent miasta występuje o uzgodnienie wniosku z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Natomiast w myśl art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków; wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa; uznanie za pomnik historii; utworzenie parku kulturowego; ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji

celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Przedmiotowa nieruchomość, na której przewidziane jest zamierzenie inwestycyjne określone w w/w wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, nie jest objęta żadną z form ochrony zabytków przewidzianą w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W odniesieniu do powyższych przepisów Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie posiada kompetencji do uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w sytuacji gdy przedmiotowa nieruchomość, na której ma być zlokalizowana inwestycja, nie jest objęta żadną formą ochrony zabytków określoną w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jak również nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Wobec powyższego postępowanie przed tym organem stało się bezprzedmiotowe. Gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej stosownie do treści art. 105 § 1 w związku z art. 126 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) winien wydać postanowienie o umorzeniu postępowania z uwagi na brak przesłanek prawnych do zajęcia stanowiska. W oparciu o wymienione wyżej przepisy działając z upoważnienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie postanowiono jak w sentencji postanowienia.

POUCZENIE:

Na niniejsze postanowienie służy stronom na podstawie art. 141 § 1 i 2 K.p.a. zażalenie złożone w 2 egz. do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia (art. 127 § 2 K.p.a.), za pośrednictwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na adres: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Delegatura w Siedlcach, ul. Bema 4a, 08-110 Siedlce. W trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia wobec organu administracji publicznej, który wydał postanowienie. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczne i prawomocne.

Z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW
/-/
Agata Ługowska
Kierownik Delegatury w Siedlcach
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Siedlce
2. Aa (DS MS)

Kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek równoważny podpisowi własnoręcznemu (art. 25 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE). Niniejszy wydruk pisma, na podstawie art. 39³ kodeksu postępowania administracyjnego, nie wymaga podpisu odręcznego. Pismo zostało wydane w formie dokumentu elektronicznego przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Wydruk pisma stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego. Imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby, która pismo podpisała, a także identyfikator pisma nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane – w załączeniu. Informacja dotycząca sposobu i zakresu przetwarzania danych osobowych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie i jego Delegatury znajduje się pod adresem internetowym: https://mwkz.pl/images/Klauzula_Informacyjna_WUOZ_2018.pdf.

OPINIA

W oparciu o art. 7 ust. 12 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754.) dalej zwaną specustawą, po przeprowadzeniu analizy przedstawionych materiałów planistycznych, Powiatowa Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna Miasta Siedlce przedstawia następującą opinię dotyczącą wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdnym, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych na działkach nr 16/9 i 16/19 obręb 185 przy ul. Kleeberga w Siedlcach.

Wnioskodawcą jest Budomatex SA. Planowana inwestycja obejmuje realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych jako budynek 1 i budynek 2, każdego o VII kondygnacjach nadziemnych i I kondygnacji podziemnej. Każdy z budynków ma posiadać oddzielny garaż podziemny z oddzielnym wjazdem. Zgodnie z wnioskiem planowana minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 13 000 m², maksymalna 14 000 m², a planowana liczba mieszkań od 200 do 240. Wniosek nie przewiduje funkcji handlowej ani usługowej.

Teren inwestycji jest obecnie zabudowany m.in. budynkiem magazynowym, obiektami i budowlami technicznymi oraz pozostałościami niedokończonej zabudowy. Z materiałów wynika, że na terenie planuje się rozbiórkę części istniejących obiektów, przebudowę i likwidację kolidujących sieci oraz wycinkę 14 drzew. Wniosek wskazuje, że inwestycja będzie obsługiwana komunikacyjnie przez projektowany zjazd z ul. Kleeberga, a potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej mają być zrealizowane na podstawie warunków wydanych przez gestorów sieci.

Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej”. Zgodnie z przedstawionymi materiałami działki nr 16/9 i 16/19 znajdują się na terenie 2P/U przeznaczonym pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

Wnioskowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu przede wszystkim w zakresie przeznaczenia terenu, wysokości i liczby kondygnacji zabudowy oraz części ustaleń dotyczących zieleni.

Zgodnie z przedstawionymi materiałami Wnioskodawca powołuje się na przepisy specustawy, zgodnie z którymi warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Wskazano, że teren był częścią zakładu produkcyjnego Fabryki Narzędzi Skrawających „FENES” S.A., a funkcja zakładu produkcyjnego nie jest obecnie realizowana.

Odnosząc się bezpośrednio do złożonego wniosku Komisja wskazuje na aspekty, które powinny zostać wzięte pod uwagę przy dalszym jego procedowaniu.

1. Komisja zwraca uwagę, że w ostatnim czasie opiniowała już inny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w tej części miasta — dotyczący dużego zespołu zabudowy wielorodzinnej przy ul. Geodetów, również położonego na obszarze powiązanym z dawną Południową Dzielnicą Przemysłową. W tamtym przypadku wniosek obejmował realizację 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, od 870 do 910 mieszkań i do 42 600 m² powierzchni użytkowej mieszkań, a teren objęty wnioskiem był wskazywany jako dawniej wykorzystywany produkcyjnie.

Należy więc traktować obecny wniosek nie jako jednostkową zmianę przeznaczenia pojedynczej nieruchomości, ale jako kolejny element szerszego procesu przekształcania terenów produkcyjnych i usługowych w zabudowę mieszkaniową. Proces ten może być z jednej strony uzasadniony zmianą charakteru tej części miasta oraz degradacją lub niewykorzystaniem części terenów przemysłowych, z drugiej jednak prowadzi do trwałego ograniczania rezerw terenów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych w Siedlcach.

Przy podejmowaniu decyzji dotyczących kolejnych wniosków w tym rejonie należy oceniać ich skumulowany wpływ na strukturę funkcjonalną miasta, układ komunikacyjny, zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną, usługi lokalne, zieleni oraz przestrzenie publiczne. Przekształcenie większego fragmentu dzielnicy przemysłowej w obszar mieszkaniowy powinno być poprzedzone co najmniej koncepcją docelowego układu ulic miejskich, powiązań pieszych i rowerowych, terenów zieleni oraz usług publicznych i

komercyjnych, tak aby nie doprowadzić do powstania zespołu odrębnych, monofunkcyjnych osiedli realizowanych bez wspólnej struktury miejskiej.

2. Należy zweryfikować, czy wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów produkcyjnych, magazynowych i usługowych nie będzie prowadziło do konfliktów funkcjonalnych oraz do ograniczania istniejących albo dopuszczonych w planie funkcji gospodarczych na terenach sąsiednich.
3. Projektowana skala zabudowy wymaga ponownej analizy. Wniosek przewiduje dwa budynki o VII kondygnacjach nadziemnych i wysokości 21 m, wysokość ta powinna zostać uzasadniona w kontekście kompozycji urbanistycznej oraz sąsiedztwa.
4. W ocenie Komisji należy rozważyć obniżenie wysokości zabudowy albo takie rozrzeźbienie brył, w szczególności górnych kondygnacji, aby ograniczyć wrażenie monolityczności i nadmiernej skali zabudowy. Dotyczy to zwłaszcza elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych i ciągów komunikacyjnych.
5. Wniosek nie przewiduje funkcji handlowej ani usługowej. Przy skali 200–240 mieszkań oraz położeniu przy ul. Kleeberga należałoby rozważyć wprowadzenie w parterach ograniczonego programu usługowego, który mógłby poprawić funkcjonalność inwestycji i ograniczyć tworzenie monofunkcyjnego zespołu mieszkaniowego.
6. Ze względu na zakładaną liczbę mieszkań i 288 miejsc postojowych należy szczegółowo przeanalizować wpływ inwestycji na obsługę komunikacyjną ul. Kleeberga oraz na lokalny układ drogowy. Analiza powinna obejmować lokalizację i parametry zjazdów, rozkład ruchu, obsługę pieszą oraz możliwość bezpiecznej obsługi pojazdów mieszkańców, służb komunalnych i pojazdów ratowniczych.
7. Należy doprecyzować sposób obliczenia powierzchni biologicznie czynnej oraz określić graficznie obrysy poszczególnych powierzchni biologicznie czynnej. W szczególności należy jednoznacznie odróżnić powierzchnię biologicznie czynną na gruncie rodzimym od powierzchni urządzonej na stropach garaży.
8. W projekcie przewidziano wycinkę 14 drzew. W związku z tym należy zweryfikować, czy zaproponowany sposób zagospodarowania zieleni rzeczywiście kompensuje utratę istniejącej zieleni i tworzy wartościową strukturę przyrodniczą, a nie tylko minimalnie spełnia wymagania wskaźnikowe.
9. Należy zadbać, aby ogólnodostępne, nieogrodzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu były realnie funkcjonalny, odpowiednio nasłoneczniony i nie stanowił jedynie pozostałości pomiędzy dojściami, dojazdami, elementami infrastruktury i drogami pożarowymi.

10. Przy projektowaniu budynków należy wziąć pod uwagę aktualne przepisy budowlane o ochronie ludności i obronie cywilnej i przewidzieć możliwości adaptacyjne kondygnacji podziemnej garażowej na MDS (miejsca doraźnego schronienia) ludności w przypadku stanu nadzwyczajnego lub w czasie wojny.
11. Należy wziąć pod uwagę, wskazane we Wniosku, wyniki badań laboratoryjnych próbek gruntu, gdzie stwierdzono przekroczenie wartości dopuszczalnych w zakresie węglowodorowych ropopochodnych zanieczyszczeń.
12. W związku z lokalizacją zbiorników retencyjnych pod zjazdami do garaży oraz wskazaniem ograniczonego odpływu do kanalizacji deszczowej należy zweryfikować funkcjonalność, pojemność i dostępność eksploatacyjną zaproponowanego systemu retencji. Szczególne znaczenie ma to w kontekście informacji o przeciążeniu miejskiego systemu kanalizacji deszczowej podczas ulewnych deszczy.
13. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, które zostały określone dla planowanej zabudowy mogą być zrealizowane zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci. Należy jednak sprawdzić spójność wszystkich parametrów technicznych wskazanych we wniosku, w szczególności zapotrzebowania na energię, ciepło, wodę oraz sposobu odprowadzania ścieków i wód opadowych.
14. Na terenie działki 16/9 w załączonych mapach, zaznaczona jest studnia głębinowa, która może być oficjalnie nie zlikwidowana. Należy potwierdzić jej status i zastosować się do przepisów Prawa Wodnego. Ewidentnie koliduje ona z garażem podziemnym pod budynkiem Nr 1. Ewentualnie można rozważyć czy da się ją utrzymać np. na potrzeby p.poż, w projektowanym zespole budynków.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach:

Przewodniczący – mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki

Członek – mgr inż. arch Bożena Kosieradzka

Członek - mgr inż. arch Henryk Kosieradzki

Członek – inż. Sławomir Zalewski

Siedlce, 15.07.2026 r.


Dokument
podpisany przez
Grzegorz Chojnacki
Data: 2026.07.16
22:18:48 CEST


PODPIS ZAUFANY
BOŻENA KRYSZYNA
KOSIERADZKA
16.07.2026 10:34:35 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym


PODPIS ZAUFANY
HENRYK
KOSIERADZKI
16.07.2026 13:40:08 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym


PODPIS ZAUFANY
Sławomir
ZALEWSKI
16.07.2026 18:52:27 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji
Zastępca Szefa Ośrodka – Szef Wydziału
ppłk Janusz Najlepszy

MO-CWCR-WWiZ.0732.840.2026
Warszawa, dnia 14 lipca 2026 r.

Pan Tomasz Hapunowicz
Prezydent Miasta Siedlce
ul. Niepodległości 2
08 – 110 Siedlce

dotyczy: opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Szanowny Panie Prezydencie,

w odpowiedzi na zawiadomienie znak: PB. 6721.16.9.2026 z dnia 01.07.2026 r. dotyczące wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdných, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce 146401_1 i możliwości przedstawienia opinii informuję, że omawiane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

W związku z powyższym Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji w Warszawie działając na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) oraz art. 34 pkt 1 ppkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 825 z późn. zm.) oraz upoważnienia nr 1/2/Z/CWCR Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 07 stycznia 2026 r., jako organ wojskowy właściwy do uzgodnień w sprawach planowania zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego lokalizację przedmiotowej inwestycji opiniuje pozytywnie.

Z wyrazami szacunku

z upoważnienia

**SZEFA
CENTRALNEGO WOJSKOWEGO CENTRUM REKRUTACJI
ZASTĘPCA SZEFA OŚRODKA – SZEFA WYDZIAŁU
MAZOWIECKIEGO OŚRODKA
CENTRALNEGO WOJSKOWEGO CENTRUM REKRUTACJI**

ppłk Janusz Najlepszy

Mateusz Wereszczak
tel. 261-825-434
T-0732 (A)

PB.6721.16.8.2026

RPW/48730/2026-1P



EZD RP UM Siedlce
Monika Krzeska MK (0-B01)
Data rejestracji: 2026-07-23
Data wpływu: 2026-07-23

podpis

Siedlce, 23.07.2026 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 4 ustawy z dnia 7 sierpnia 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, Dz. U. z 2026 r. poz. 781), dotyczącego uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo – jezdnych, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce 1464401_1 w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

POSTANAWIAM

uzgodnić przedłożony wniosek o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingów na samochody osobowe, ciągów pieszo – jezdnych, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych: 16/9, 16/19 obręb 185, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce 1464401_1 w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

PREZYDENT MIASTA
Tomasz Haputowicz